

Condiciones particulares de aprovechamiento edilicio en las áreas remanentes comprendidas entre el retiro definido a partir del borde superior de accidente geográfico (quebradas, taludes, ríos), con Zonificación A31 (PQ) Protección de Quebrada y Uso de Suelo Protección Ecológica/Conservación del Patrimonio Natural (PE/CPN)

1. Los lotes ubicados en clasificación de suelo rural o urbano, que tengan un área de terreno con zonificación A31 (PQ) protección de quebrada y uso principal de suelo Protección ecológica/Conservación del patrimonio natural (PE/CPN), comprendida entre el retiro definido a partir del borde superior del accidente geográfico (quebrada, talud o río) y cualquier otra zonificación asignada a la parte restante del predio, podrán edificar en parte de esta área, una vez que hayan obtenido el respectivo informe preceptivo por parte de la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda.
2. Las áreas remanentes netas susceptibles de aprovechamiento edilicio serán definidas por la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, a partir de la información consignada por el propietario del predio o promotor del proyecto así como de los informes de las entidades municipales competentes y se obtendrán descontando del área de terreno con zonificación A31 (PQ) señalada en el numeral anterior las siguientes zonas o superficies de terreno:
 - a) Zonas con susceptibilidad a movimientos en masa alta o muy alta;
 - b) Zonas con amenaza volcánica de tipo lahares y flujo piroclástico de peligro mayor, determinado por el Instituto Geofísico Nacional;
 - c) Zonas con susceptibilidad media y alta a inundaciones;
 - d) Zonas con pendientes mayores a veinte grados (20°), y;
 - e) Zonas con vegetación nativa consolidada.

Para lotes en los que exista más de una categoría de susceptibilidad a movimientos en masa, se considerará la curva de nivel con la cota más baja que intersecte dicha categoría.

3. Para el aprovechamiento de las áreas remanentes netas, de conformidad con el numeral dos del presente apartado, el promotor deberá cumplir con los siguientes requisitos:
 - a) Estudio de la situación actual de amenazas, vulnerabilidad y riesgos que determine las zonas correspondientes a los literales a, b y c del numeral 2 del presente apartado. El estudio contendrá la documentación de respaldo así como la información cartográfica de cada riesgo, amenaza o vulnerabilidad en formato shapefile, escala 1:5000 o mayor.

El estudio deberá ser validado por la entidad encargada de la gestión de riesgos, en cuyo informe se establecerán las conclusiones y recomendaciones relacionadas a validar y determinar geográficamente las zonas aprovechables, así como las acciones de mitigación de riesgos requeridas para tal efecto. Si el estudio a cargo del promotor o el informe a cargo de la entidad encargada de la gestión de riesgos estableciera un riesgo no mitigable, no se podrá aprovechar el área remanente. De requerirse y por las particularidades de una determinada zona, el área de estudio podría ampliarse más allá de los límites del predio o del área remanente, según los requerimientos de la entidad encargada de la gestión de riesgos.

- b) Relevamiento planimétrico de sectores con cobertura de vegetación nativa consolidada que contendrá la demarcación de estas zonas, con el respectivo inventario de especies, en formato shapefile, escala 1:5000 o mayor. Este estudio será validado por la Secretaría encargada del ambiente y determinará las zonas que deben ser conservadas, sin aprovechamiento edilicio, por poseer cobertura nativa consolidada. El informe determinará igualmente las respectivas acciones de conservación a cargo del propietario del predio o promotor del proyecto.

- c) Informe de borde superior de quebrada (o en su defecto talud o río) determinado con la Dirección Metropolitana de Catastro.
- d) Informe de factibilidad de servicios, emitido por las empresas proveedoras de servicios (EPMAPS, EEQ). En caso de no contar con factibilidad, estudios de sistemas alternativos de abastecimiento autónomo y sostenible, aprobados por dichas empresas.
- e) Levantamiento altimétrico y planimétrico a escala 1:1000, con curvas de nivel cada metro, en formato shapefile. A partir de esta información la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda verificará las zonas con pendientes mayores a veinte grados (20°) las cuales no serán susceptibles de aprovechamiento.

La Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda, a partir de los informes remitidos por las entidades municipales y teniendo en cuenta el análisis de pendientes, determinará el área neta remanente y los potenciales de edificabilidad aplicables a cada caso.

- 4. Edificabilidad en áreas remanentes netas: los coeficientes de ocupación de suelo aplicables a las áreas remanentes netas definidas en el numeral 2 del presente apartado se regirán por el siguiente cuadro:

Cuadro No. 1

Rangos de Edificabilidad en Áreas Remanentes Netas en Zonificación A31

Rangos	Área remanente neta* (m ²)	Coeficientes permitidos (%)	
	Superficie en m ²	COS PB	COS TOTAL
1	200-1000	10	20
2	1001-2500	5	10
3	2501-5000	2,5	5
4	5001-10000	1,5	3
5	10001-50000	1	2

En caso de que las áreas remanentes netas se presenten en cuerpos separados, se aplicará los coeficientes de ocupación del suelo correspondientes a cada área o cuerpo.

En todos los casos, la altura total de edificación será de dos pisos y no se permitirán subsuelos.

- 5. Condiciones generales de implantación.- Los proyectos constructivos a desarrollarse en las áreas remanentes netas consideradas en los numerales 3 y 4 mantendrán la clasificación y el uso de suelo asignados por el PUOS y deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a) Se permitirá el desarrollo de proyectos residenciales, turísticos, recreativos, de alojamiento y de equipamiento;
- b) Las áreas no utilizables que se encuentren en terrenos con pendientes mayores a veinte grados (20°) de inclinación o pendiente, se someterán, de requerirse, a procesos de recuperación o restauración ambiental, con la finalidad de conservar la estabilidad del suelo, la cobertura vegetal y el patrimonio natural presente en el predio, guardando concordancia con el informe emitido por la Secretaría encargada del ambiente;
- c) El aprovechamiento constructivo en las áreas remanentes netas conllevará la obligación de implementar a costa del propietario o promotor del proyecto, la mitigación de los riesgos identificados por las entidades competentes, sin perjuicio del cumplimiento de la normativa nacional en materia de sismo resistencia y de las reglas técnicas de arquitectura y urbanismo;

- d) Las edificaciones y proyectos a desarrollarse en las áreas remanentes netas, incluso aquellos a ser declarados en propiedad horizontal, en caso de no contar con las factibilidades de servicios básicos, deberán presentar los estudios y propuestas alternativas de autoabastecimiento de agua potabilizada, saneamiento de aguas residuales, energía eléctrica, recolección y tratamiento de residuos sólidos, aprobados por las respectivas empresas;
- e) Los proyectos deberán incorporar en sus diseños, principios de diseño urbano sensible al agua, a través de la adopción de medidas que permitan retrasar, retener, almacenar o reutilizar el recurso hídrico, y solo cuando sea necesario, drenar el agua. Estos diseños serán parte del expediente a ser consignado a la Secretaría encargada del territorio, hábitat y vivienda quien deberá emitir criterio favorable previo a la obtención de la respectiva licencia metropolitana urbanística.
- f) De ser necesaria la implementación de vías de acceso, las mismas deberán cumplir con lo que establece la normativa vigente y en base a los estudios técnicos correspondientes.
- g) Los proyectos de edificación o de aprovechamiento urbanístico que se acojan a lo establecido en los numerales 3 y 4 del presente apartado se sujetarán al procedimiento especial de licenciamiento y requerirán un informe preceptivo emitido por la Secretaría responsable del Territorio, Hábitat y Vivienda, para su posterior revisión en las Entidades Colaboradoras y la obtención de la Licencia Metropolitana Urbanística LMU 20 en las Administraciones Zonales competentes.
- h) Se prohíbe los proyectos de habilitación del suelo a través de urbanizaciones, subdivisiones y reestructuraciones parcelarias.

RECIBIDO POR CORREO ELECTRONICO 30/01/2017